CONTRACTE D’ARRENDAMENT D’HABITATGE

FINCA OBJECTE DEL CONTRACTE

Municipi	**XXX**
Carrer	**XXX**
Número	**XXX**
Pis	**XXX**
Dades Registrals	Inscrita al Registre de Propietat número XXX de XXX (municipi), finca XX, volum XX, llibre XX, foli XX
Referència Cadastral	**XX**
Certificat d’eficiència energètica	**XX**
Cèdula d’habitabilitat	**XX**

A XXX, el dia XXXX de XXX de 202X

REUNITS

D’una part,
XXX, major d’edat, amb adreça a efectes del present contracte a XXX, amb NIF XXX, en endavant ARRENDADORA o PART ARRENDADORA.

I de l’altra,
XXXX, major d’edat, amb adreça a efectes del present contracte a XXXX, amb NIF XXX, en endavant ARRENDATÀRIA o PART ARRENDATÀRIA, que compareix assistida per l’ASSOCIACIÓ DEL SINDICAT DE LLOGATERES DE CATALUNYA, amb NIF G66992280.

INTERVENEN

Cadascuna de les parts en el seu propi nom i interès, essent reconeguda recíprocament per les parts la capacitat legal suficient per a contractar i obligar-

se i en especial en la convenció del present **CONTRACTE D'ARRENDAMENT D'HABITATGE**, subjecte a les següents:

CLÀUSULES

PRIMERA. - REGULACIÓ

El present contracte s'atorga de conformitat amb l'establert a la Llei 29/1994 de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, adaptada per la Llei 4/2013 de 5 de juny, el Reial decret llei 7/2019, d'1 de març de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer, per la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, i pel que s'ha pactat en el present contracte. Amb caràcter supletori és d'aplicació allò disposat al Codi Civil.

SEGONA. - REPRESENTACIÓ

Les parts es reconeixen mútuament com a interlocutores per resoldre qualsevol controvèrsia fruit del present contracte. Així mateix, l'arrendatari designa de forma verbal a l'ASSOCIACIÓ DEL SINDICAT DE LLOGATERES com a representant per a qualsevol conflicte derivat del contracte i en aquest mateix acte es reconegut com a tal per la part arrendadora.

TERCERA. - OBJECTE

L'objecte del present contracte és l'arrendament del pis especificat *ut supra.*

Amb la signatura d'aquest contracte es realitza lliurament de X jocs de claus. Els jocs de claus han de ser retornats a l'arrendadora o a qualsevol persona que aquesta li indiqui a la finalització de l'arrendament per qualsevol causa, o, si s'escau, els nous jocs de claus en el supòsit que l'arrendatària hagués procedit a la seva substitució.

L'arrendatària declara que coneix les característiques i l'estat actual de conservació de l'habitatge, les accepta expressament i es compromet a conservar-lo en el mateix estat. Les característiques s'especifiquen a l'ANNEX I.

QUARTA. - DURADA

Aquest contracte entra en vigor el dia XXXX. El termini de durada d'aquest s'estableix per un període d'UN ANY. Arribat el venciment del contracte, aquest

es prorrogarà obligatòriament per terminis anuals fins que l'arrendament arribi a una durada de 10 ANYS, a excepció que l'arrendatària manifesti a l'arrendadora amb trenta dies d'antelació a la data de finalització del contracte o de qualsevol de les seves pròrrogues, la seva voluntat de no renovar-lo.

Si arribada la data de venciment del contracte, o de qualsevol de les pròrrogues, un cop transcorreguts com a mínim 10 anys de durada d'aquell, cap de les parts hagués notificat a l'altra, al menys amb quatre mesos d'antelació per a l'arrendadora, i dos mesos per a l'arrendatària, la seva voluntat de no renovar-lo, el contracte es prorrogarà obligatòriament per terminis anuals fins a un màxim de tres anys més.

Al contracte prorrogat, li seguirà sent aplicable el règim legal i convencional al que està sotmès el present contracte.

CINQUENA. - RENDA I PAGAMENT

S'estableix una renda anual de XXXX EUROS que serà satisfeta, de manera prorratejada per mensualitats anticipades, dins els deu primers dies de cada mes. El pagament es realitzarà mitjançant transferència bancària al número de compte:

ESXX XXXX XXXX XXXX XXXX

Del qual és titular el/la Sr./Sra XXXXX.

D'acord amb l'art 59 de la LHC 18/2007, el preu de la renda s'estableix en ..., corresponent al preu més baix determinat per l'índex de referència de la Generalitat.

L'Impost sobre Béns immobles, les despeses generals per l'adequat sosteniment de l'immoble, que inclouen expressament les despeses de comunitat de propietaris, els seus serveis, tributs i càrregues, seran a càrrec de l'arrendador.

SISENA. - OBLIGACIONS

La part arrendatària assumeix les següents obligacions:

a) El pagament de la renda, d'acord amb l'establert a la clàusula CINQUENA.

b) A destinar l'immoble arrendat a l'habitatge habitual i permanent de l'arrendatària i els seus familiars.
c) A observar en tot moment les disposicions legals vigents.
d) A complir en tot moment les Normes Estatutàries Reglamentàries i els acords de la Comunitat de Propietaris tingui establertes o s'estableixin, amb vista a la utilització dels serveis, elements comuns i bon règim de convivència.

La part arrendadora, com a propietària de l'habitatge, assumeix les següents obligacions:

a) Garantir la pacífica possessió de l'habitatge a la part ARRENDATÀRIA.
b) Absorbir els increments que puguin sobrevenir a conseqüència dels nous tributs, que graven la propietat.
c) Realitzar totes aquelles reparacions que siguin necessàries per conservar l'habitatge en condicions d'habitabilitat, incloent la substitució o reparació aquells serveis comuns que deixessin de funcionar.
d) A donar a conèixer a la part ARRENDATÀRIA qualsevol acord de la Comunitat de Propietaris, que li pugui afectar, directament o indirecta.
e) La devolució de la fiança a la part arrendatària, segons l'acordat a la clàusula NOVENA.
f) A contractar una Assegurança que cobreixi, com a mínim, el continent de la finca, el contingut de l'habitatge, i la responsabilitat civil.

SETENA. - FINALITZACIÓ DEL CONTRACTE

Seran causes de finalització del contracte:

a) Per part de l'arrendatària:
    i) El desistiment, sempre que hagin transcorregut, almenys, sis (6) mesos d'arrendament i quan ho comuniqui a l'arrendadora amb una antelació d'almenys trenta dies.
    ii) La no realització per l'arrendadora de les reparacions de conservació de l'habitatge, de conformitat amb l'establert a l'article 21 de la LAU.
    iii) La pertorbació, de dret o de fet, realitzada per part del propietari del dret a l'ús de l'habitatge com a habitatge habitual

b) Per part de l'arrendadora:

i) La manca de pagament continuada de la renda pactada. S’entendrà com a manca de pagament continuada l’impagament de tres mensualitats consecutives de la renda o de cinc mesos en un període de divuit mensualitats.

ii) El subarrendament o la cessió no consentits per la propietat

iii) La realització de danys causats dolosament a la finca o d'obres no consentides per l'arrendadora quan el consentiment d'aquesta sigui necessari.

iv) Quan l'habitatge deixi d'estar destinat de forma primordial a satisfer la necessitat permanent d'habitatge de l'arrendatària o de qui efectivament l’estigués ocupant

VUITENA. - OBRES

1. L'arrendatària no podrà practicar obres en l'habitatge que modifiquin la configuració de l'habitatge, sense previ permís concedit per escrit per l'arrendadora.
2. L'arrendadora, per la seva part, no podrà realitzar obres de cap tipus que dificultin l’habitabilitat de l'habitatge sense un pacte amb l’arrendatària, sempre que aquestes es puguin realitzar a la finalització del contracte d’arrendament.
3. L'arrendadora que es proposa fer una d'aquestes obres ha de notificar per escrit a l'arrendatària, almenys amb TRES MESOS d'antelació, de la seva naturalesa, començament, durada i cost previsible. Durant el termini d'UN MES des de la notificació, l'arrendatària podrà desistir del contracte. En cas que les obres fessin l’immoble inhabitable, l'arrendatària podrà suspendre el contracte de lloguer, que suposarà, fins a la finalització de les obres, la paralització del termini del contracte i la suspensió de l'obligació de pagament de la renda.
4. L'arrendatària que suporti les obres tindrà dret a una reducció de la renda en proporció a la part de l'habitatge de la qual es vegi privat per causa d'aquelles, així com a la indemnització de les despeses que les obres li obliguin a efectuar.

NOVENA. - FIANÇA

1. L'arrendatària lliura en aquest acte de conformitat amb l'article 36 de la L.A.U. una mensualitat de la renda en concepte de FIANÇA per import de XXXX EUROS.
2. L'arrendadora declara que l'import detallat anteriorment ha estat rebut a la seva satisfacció.
3. La fiança, que serà dipositada a l'INCASOL, servirà per reparar aquells danys que s'hagin produït a l'habitatge durant la vigència del contracte.
4. Un cop finalitzat el contracte, l'arrendadora està obligada a retornar la fiança en el període d'un mes, llevat que s'observin danys a l'habitatge que necessitin de reparació, sempre que siguin imputables a l'arrendatària.
5. L'arrendadora està obligat a comunicar a l'arrendatària els danys esmentats en el termini d'UN MES després de la signatura de l'entrega de claus. Un cop realitzada la comunicació les parts hauran d'acordar un tècnic que realitzi les reparacions corresponents, no podent ser decidit de forma unilateral per l'arrendadora. En cas de decisió unilateral per part de l'arrendadora, les despeses sofertes no es podran descomptar de la fiança.
6. En el cas que no s'hagi realitzat comunicació passat el mes de la posada a disposició de l'immoble, s'entendrà que no ha existit cap dany en l'immoble, i per tant no es podrà reclamar algun suposat dany.
7. El saldo de la fiança en metàl·lic que s'hagi de restituir a l'arrendatària al final de l'arrendament merita l'interès legal, transcorregut un (1) mes des del lliurament de les claus per aquesta sense que s'hagi fet efectiva la restitució.

DESENA. - CONSERVACIÓ

L'arrendatària declara conèixer les característiques i l'estat de conservació de la finca, composta de portes, panys, vidres, instal·lacions de tota mena, i les accepta expressament i obligant-se a conservar-la en perfecte estat per a l'ús al qual es destina, i en igual estat haurà de retornar-ho quan finalitzi el contracte. **S'adjunta reportatge fotogràfic de l'immoble i de l'estat dels seus elements.**

Són a compte i càrrec de l'arrendatària les petites reparacions que exigeixi el desgast per l'ús ordinari de l'habitatge.

ONZENA. - REPARACIONS

1. La part arrendadora està obligada a realitzar, sense dret a elevar la renda, totes les reparacions majors o que siguin necessàries per conservar l'habitatge en les condicions d'habitabilitat per servir a l'ús convingut. S'entén per conservació de l'habitatge en condicions d'habitabilitat, entre altres:
    a. El manteniment i reparació de la caldera
    b. El manteniment i reparació dels electrodomèstics inclosos a l'inventari de l'ANNEX I
    c. El manteniment de les canonades, cisternes, desaigües i aixetes
    d. El control de plagues
    e. El manteniment de les instal·lacions de subministraments de calefacció, aigua gas, electricitat i aire condicionat.
2. En qualsevol cas, s'entendrà que són reparacions majors aquelles que superin la quantitat total de 100 EUROS.
3. En cas que l'arrendadora no complís amb les obligacions de manteniment que li hagin estat notificades i romanguin sense resposta , l'arrendatària podrà assumir-les i descomptar el cost de la reparació de la renda del mes següent.
4. L'arrendatària haurà de posar en coneixement de l'arrendadora en el termini més breu possible, la necessitat de les reparacions que preveu l'apartat 1 d'aquest article, als únics efectes de les quals haurà de facilitar a l'arrendadora la verificació directa, per si mateix o pels tècnics que designi, de l'estat de l'habitatge. En tot moment, i prèvia comunicació a l'arrendadora pot fer les que siguin urgents per evitar un dany imminent o una incomoditat greu, i exigir-ne immediatament l'import a l'arrendadora.
5. L'arrendadora tindrà dret a resoldre el contracte en cas que l'arrendatària incompleixi la seva obligació de mantenir l'habitatge en condicions d'habitabilitat. En cas que es resolgués el contracte per aquest motiu, la part arrendadora podrà reclamar una indemnització d'una mensualitat per cada any de contracte que resti per complir en concepte de danys i perjudicis.
6. Les reparacions petites que exigeixi el desgast per l'ús ordinari de l'habitatge seran a càrrec de l'arrendatària.

DOTZENA. - RESOLUCIÓ DE CONFLICTES

1. Les parts contractants, en cas de controvèrsia, discrepància, litigi o reclamació que sorgeixi de la interpretació, validesa o execució del present contracte, es comprometen a acudir voluntàriament a un procés de mediació, presentant, en el seu cas, sol·licitud al Centre de Mediació de Catalunya, o per derivació judicial, als efectes de promoure una solució més àgil i consensuada del conflicte.

2. Només un cop intentada la mediació, i en cas que no s'hagués arribat a un acord, es podrà interposar demanda davant de l'organisme judicial competent.

TRETZENA. - NOTIFICACIONS

A l'efecte de rebre qualsevol notificació vinculada amb els drets i obligacions reconeguts en aquest contracte es designa l'adreça que consta a l'encapçalament del contracte per a l'arrendadora i el de l'habitatge que és objecte d'arrendament per a l'arrendatària.

CATORZENA. - ACCEPTACIÓ

Les parts accepten el present contracte així com els seus corresponents annexos i els seus efectes jurídics i es comprometen al seu compliment de bona fe.

A XXXX a XXX de XXX de 20XXX

PART ARRENDADORA

XXX

PART ARRENDATÀRIA

XXX

ASSOCIACIÓ DEL SINDICAT DE LLOGATERES DE CATALUNYA

XXX